

237
14.6.06

01/2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

נספח נופי לתכנית מפורטת מס' ג/ 10910 - ואדי רקאת,
טבריה

שינוי לתכנית מתאר מקומית טבריה 1975 ג/ 287

~~משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום להפקיד את התכנית
הרצל גדז'
יו"ר הועדה המחוזית~~

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10910
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.3.06 לאשר את התכנית
הרצל גדז'
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

~~הודעה על הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום~~

הודעה על אישור תכנית מס' 10910
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5563
מיום 9.8.06

היזום: מנהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט אדריכלים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טל' 03-5714620, פקס' 03-5714619

עורכת הנספח הנופי: אדריכלית נוף שרון שחר.
רח' שחם 11
שמשיית 17906
טל' 04-6010577, פקס' 04-6550651

1. הוראות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, מבננים ושטחים ציבוריים)

1.1 שפך ועודפי קרקע

- 1.1.1 הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הואדי.
- 1.1.2 לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר, ובכל מקרה לא ברצועת הואדי.
- 1.1.3 בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ.
- 1.1.4 על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- 1.1.5 במגרשים הפונים לכביש הכניסה הראשי לשכונה ולעבר הואדי - יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.
- 1.1.6 אין לחרוג מקוי הדיקור של הכבישים והמגרשים, במיוחד באזור מגרשי "בנה ביתך" ובדופן כבישים 1 ו-11.

1.2 קירות תומכים - מסלעות (הפרשי גבהים)

- 1.2.1 הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ- 20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התכנית. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלו.
- 1.2.2 לאורך כבישים יבנו הקירות כך שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).
- 1.2.3 גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.00 מטר, אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 80 ס"מ נטו, כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.
- 1.2.4 בכל מקרה של קיר מעל גובה 75 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף 1.3).
- 1.2.5 מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 - 1:1.

המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס העיר ואדריכל הנוף לדוגמת אבן הבזלת והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן.
במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.

1.2.6 בתכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

1.3 מעקות, גדרות ושערים

1.3.1 כל הקירות בגבולות המגרשים לחזיתות הרחובות ולשצ"פים יהיו בגמר אבן בזלת.

1.3.2 כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת.

1.3.3 בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר – תוקם גדר.

1.3.4 לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.

1.3.5 הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.
לגדרות בחזיתות צד ניתן להשתמש בסורג או פרופיל מתכת בלבד.

1.3.6 כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצ"פים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

1.3.7 על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים

2.1 הנחיות כלליות לשצ"פים

(מגרשים 501, 502, 504, 503, 505, 506, 510, 509, 508)

2.1.1 מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים וגנים שכונתיים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, ריהוט רחוב ותאורה, עפ"י עקרונות הנספח הנופי.

2.1.2 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס העיר ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).

2.1.3 ברצועות השצ"פים יש לבצע מוקדי פעילות, כמסומן בתשריט הנופי, כך שיהיו נגישים, ישתלבו בסביבתם הטופוגרפית ולא יחסמו מבטים לנוף (בחלקו העליון של שצ"פ 505).

- 2.1.4 צירי המעבר בשצ"פים יבוצעו בהתאם להנחיות וכמסומן בנספח הנופי. השבילים יכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה.
- שצ"פים אלו יוצמדו למתחמי הבינוי הסמוכים ויבוצעו באחריות הקבלנים האחראים על המתחם ובמקביל לביצוע הבניה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס העיר.
- 2.1.5 מהלכי מדרגות - יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ - 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות.
- בדופן מהלכי המדרגות תבוצענה מסלעות (עפ"י תאור בנפרד). יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3 - 5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורת גן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.
- 2.1.6 יש לבצע בשצ"פים נטיעות של עצים בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ ועצים חצי בוגרים ובכמות של לא פחות מעץ לכל 60 מ"ר, וכן נטיעת שיחים שונים ומדשאות עפ"י פרוט.
- 2.1.7 בשצ"פ לאורך תוואי הוואדי - יש להקפיד על שמירת העצים הקיימים ועל שמירה מכסימלית של תוואי הנחל הקיים. תבוצע תוספת עצים בוגרים ועצים חצי בוגרים.
- 2.1.8 תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימלית ואיכות גנטית לאורך זמן.

2.2 צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות

- 2.2.1 כל העבודות בכבישים, ובדגש מיוחד העבודות בכבישים 1 ו- 11, הקרובים לציר הוואדי, יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימלית בשטחים שמחוץ לקווי הדיקור.
- 2.2.2 כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל, המסומנים בתשריט, יסללו בהתאם לתכנית הדרכים והנחיות נספח הנוף.
- 2.2.3 יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- 2.2.4 תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימלית ואיכות גנטית לאורך זמן.
- 2.2.5 בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל 20 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).
- 2.2.6 בשטחי החניות שלאורך הכבישים, גם אלו הנמצאים בתוך קווי המגרש - ישולבו מפרצים כנ"ל לגינון ונטיעות.
- 2.2.7 העצים לאורך הכבישים יהיו עצים בוגרים, בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ'. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו חצי בוגרים.

- 2.2.8 נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה – לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30 מ' ויסגרו ליד הצומת. יש לבצע מפרצי גינון רבים ולאפשר מעבר מדרכה התחומה בשני צידיה ברצועות גינון במקביל להיותה פתוחה לנוף הרחוק.
- 2.2.9 בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).
- 2.2.10 בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והעיריה ובכל מקרה לא לרצועות הואדי. יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.
- 2.2.11 לאורך המדרכות בכבישים 1, 3, 4, 5, 10 ברצועה הנמצאת בתחום העולה (מגרשים גבוהים מהכביש) וברצועה שנגרעת משטח המגרשים, יבוצעו קיר ניקיון ו/או קיר תומך מדורג. לאורך תוואי הדרך יבנה קיר בגובה 60 ס"מ ובמרחק 1.5 מ' יבנה קיר נוסף בגובה 3 מ' – ובהתאם לדרוש קיר/קירות נוספים במרחק 1.5 מ' זה מזה.
במרווחים בין הקירות יבוצע גינון ציבורי.
- 2.2.12 לאורך המדרכות, בכבישים 3, 10 בכיוון ה"יורד" של הדרך, וברצועה שנגרעת משטח המגרשים, תבוצע רצועה נופית – טיילת נופית המאפשרת מבטים ותצפיות לנוף. השטח יצורף למדרכה, שתורחב לסרוגין ליצירת פינות ישיבה ותצפית. מרכיבים עיקריים נוספים ברצועה הינם הגינון, ריהוט הרחוב, פסלים סביבתיים וכו' עפ"י תכנית נופית מפורטת שתוכן בשלב התכנון המתקדם.
- 2.2.13 בכביש מס' 1 וכביש מס' 11, הכבישים המשיקים לואדי – תבוצע טילת עליונה במפלס הכביש, עם התרחבויות לסרוגין. הטילת תתחם ע"י קיר עד לחיבור לטופוגרפיה הטבעית. עפ"י תנאי השטח והחתכים המצורפים – יבוצעו לסרוגין קיר אחד או 2 קירות מקבילים המרוחקים בניהם, ותבוצע רצועת נטיעה ושתילה. למרגלות הקיר התחתון יונחו סלעים גדולים במיוחד כחלק מהקיר ובקדמת הקיר, ליצירת התחברות טובה לקרקע ולנוף הטבעיים.
- 2.2.14 למרגלות ובצמוד למגרשי "בנה ביתך" וכהמשך לכביש 1 והטיילת הנופית שבו – תבוצע דרך תחתונה ברוחב 3 מ' כדרך נופית, שתהווה גם דרך שרות ודרך לתוואי צנרת הביוב. דרך זו תתאים עצמה לתוואי השטח, עם מינימום נזקים לסביבה (ראה חתכים בנספח התשריט הנופי).
תכנון הדרך יבוצע במשותף ע"י אדריכל נוף ויועץ תנועה. מעבר לקו הדיקור של דרך זו לא תאושר פגיעה כלשהי בשטח הירוק בואדי.
ציר זה ימשיך כתואי להולכי רגל ברוחב 1.80 מ' עד מעבר כביש 90 ולכיוון הכנרת.
- 2.2.15 כהמשך לכביש מס' 5, ברצועה הירוקה של מגרש 507, יבוצע מעבר ירוק להולכי רגל, ציר זה ימשיך כתואי רגלי ברוחב 1.80 מ' עד המפגש עם המשך הטילת ומעבר כביש 90 לכיוון הכנרת, ויחבר את הרחוב לטיילת הנופית שלמרגלותיו.

בסובה בקצה כביש 5 – תבוצע הרחבה ליצירת כניסה וחניה לאזור תל רקאת ויצירת קשר נוסף לאזור התיירות.

2.2.16 כבישים מס 4, 5, 7 הינם רחובות ללא מוצא. עומס התנועה בהם גדול כתוצאה מהבינוי ומבני הציבור הנשענים עליהם. לכן יעוצבו רחובות אלו כרחובות רגילים ויושם בהם דגש יתר על צמחיה וריהוט רחוב, בשלב התכנון המפורט.

2.2.17 הרחובות המשולבים, בגישות למגרשי "בנה ביתך", יבוצעו בשיפוע של עד 9%, ישולבו בהם אדניות רבות לגינון ונטיעות, וכן פינות ישיבה.

2.2.18 בכל מקרה של עבודה בשלביות, יש לבצע ראשית את הדופן הקרובה לואדי כדי למנוע פגיעה עתידית בו.

2.3 מבני ציבור

2.3.1 בחזית של מבנה הציבור, במגרש 709, ובשילוב עם מפלסיו השונים, יש ליצור מרפסת תצפית פתוחה לציבור כחלק מפיתוח כביש 4, וכן בחלק הנמוך של הבנין, כחלק מהטילת הנופית היורדת לואדי (עם נגישות לשצ"פ במגרש 507).

2.3.2 בחזיתות של מבנה הציבור, במגרש 706, יש ליצור מרפסות כני"ל ברצף התיירותי של טבריה וכקשר למלונות הנמצאים במפלס העליון של המגרש.

2.4 פיתוח ושימור רצועת הוואדי

2.4.1 כל רצועת הוואדי במגרשים 507, 514, 515, 516, מוגדרת כשטח לשימור וטיפוח. יש לבצע דיקור נקודתי (ע"י קירות) עם תואי המגרשים והכבישים – תוך פגיעה מינימלית בטופוגרפיה, מסלע וצמחיה קיימים.

2.4.2 כל עבודות ביצוע הכבישים, בקטע הצמוד לואדי, יבוצעו בתוך קווי הדיקור וללא פגיעה בטופוגרפיה הטבעית הצמודה לקווי הדיקור.

2.4.3 תיחום המגרשים והטילת לאורך הוואדי יבוצע בקיר אחד או בשני קירות מקבילים, שבניהם רצועת גינון, באחריות עיריית טבריה (ולפי חתכים אופייניים בנספח תשריט נופי). יש לבצע נפח מרבי של אדמה גננית בין הקירות (מבחינה הנדסית).

2.4.4 בתחתית הקירות יש לבצע שילוב של סלעים גדולים וכן להניח סלעים גדולים מרוחקים במרחק של עד 1 מ' מחזית הקיר, כדי לתת למקום אופי טבעי ככל שניתן.

2.4.5 שבילי הגישה לעבודה יתוכננו בתואי הצירים הסופיים, כך שלא תבוצע פגיעה ברצועה נוספת של הוואדי.

2.4.6 עירוס חומר לצורך תחילת העבודות ו/או בזמן העבודות, יעשה במקום שיאותר ע"י הפיקוח ומהנדס העיר – ובכל מקרה לא יבוצע ברצועת הוואדי ו/או שטחים שאינם מיועדים לפיתוח מיידי.

2.4.7 בכל מקום שיפגע בזמן העבודות יש לבצע שיקום והחזרת תא השטח למצבו הטבעי, ע"י החזרת מסלע, צמחיה וכל הדרוש לצורך השיקום הנופי.

2.4.8 באם תבוצע דרך כלשהי באופן חלקי משיקולי שלביות העבודה בפרוייקט - יש לבצע ראשית את הדופן הצמודה לואדי ולפעול עפ"י ההנחיות לצורך שימור הוואדי - כדי למנוע פגיעה עתידית במקום.

2.5 פיתוח שצ"פים אקסטנסיבי

2.5.1 בשצ"פים אקסטנסיביים 511, 512, 513 ו-517, שמהווים ראות ירוקות בלבד וללא מעברי הולכי רגל, יש לבצע נטיעה צפופה של עצי ארץ ישראל ולדאוג להשקיה ואחזקה עפ"י הנחיות המפרט הבין משרדי.

2.5.2 בשצ"פ 507 יש לבצע בשלוחה שמחברת את כביש 5 לשצ"פ, מעבר הולכי רגל ליצירת קשר המשכי לאזור הוואדי.

2.5.3 הצמחיה המומלצת בשצ"פים 511, 512, 513 ו-517 : אלוניים (מינים שונים), אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי. באזור שצ"פ 507, 516 : מוצע לשלב גם עצי צפצפה ודולב.

2.5.4 שצ"פים אקסטנסיביים במגרשים 518 ו-519 ינוצלו לצורך תימוך הפרשי הגובה בין הכביש והמגרשים באמצעות טרסות מגוננות. הגינון יבוצע ע"פ המומלץ בסעיף 2.9.5 ובתוספת אלת המסטיק, אוג חרוק ורימון מצוי.

2.5.5 שצ"פ אקסטנסיבי 520 בגב מגרש 117 ינוצל אף הוא לתימוך מדורג של הפרשי הגובה עם ההר באמצעות טרסות מגוננות כדוגמת סעיף 2.5.4.

2.6 שצ"פ 1101 – תל רקאת

2.6.1 התייחסות למגרש זה אינה כלולה בתכנית זו. מוצע לאפשר שטח למגרש חניה עבור גישה עתידית לתל ואזור התיירות מהסובה בקצה רחוב 5.

2.7 אזור מיועד לשטח ספורט (מגרש 401)

2.7.1 השטח מיועד לאזור ספורט עבור השכונה ומתחם החינוך שסביבו. מוצע לבצע במקום מגרש טניס כפול ומגרש כדורסל עם טריבונות ישיבה.

2.7.2 יש לבצע מגרש חניה בהתאם.

2.7.3 בתפר בין מגרשים 401 ל-502, יש לבצע אזור משחקים אינטנסיבי.

2.7.4 במגרש 502 יבוצע ציר הולכי רגל שיקשר בין אזור החינוך לעבר מגרש 514 ורצועת הוואדי. בשלב התכנון המפורט, מומלץ לבדוק ביצוע מעבר הולכי רגל תת קרקעי מתחת כביש 11, לאפשר מעבר בטוח של תלמידים בציר, לחיזוק הקשר עם הוואדי.

- 2.8 טיילת הוואדי
(לאורך מגרשים 507, 514, 515, 516, וכבישים 1 ו-11)
- 2.8.1 תחילתה של הטיילת לאורך כביש 11 ולאורך מגרש 514. בקטע זה וכן לאורך כביש 1 ומגרשים 515 – 516 תבוצע הטיילת במפלס הכביש.
התיחום יבוצע ע"י קיר או 2 קירות המרוחקים זה מזה, לאפשר רצועת גינון המשכית.
- 2.8.2 במגרש 507 יבוצע שביל משני ברוחב כ- 1.80 מ' היורד לערוץ הוואדי וחוצה מתחת לחיבור העתידי לכביש 777.
- 2.8.3 בחיבור עם הטיילת העליונה יבוצע במגרש 515 אמפי טבעי – "תצפית הארבל" – שיתוכנן להתחברות עם מפלסי הכביש, וטיילת הוואדי.
- 2.8.4 במגרש 516 תבוצע הטיילת ברוחב 3.00 מ' כציר המשכי לטיילת המלווה את הכביש.
לטיילת כאמור, יהיו שימושים משניים של דרך חרום, דרך שרות ותואי ביוב, כדי למנוע פגיעה נוספת ברצועת הוואדי.
- 2.8.5 בתפר בין מגרשים 507 ו- 516 ימשיך ציר הטיילת במעבר קיים מתחת כביש 90 – לכיוון הכנרת.

- 2.9 צמחיה
- 2.9.1 בעקרון יש להשתמש בשכונה בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.
- 2.9.2 באזור רצועת הוואדי ניתן להשתמש גם בצמחיה פחות חסכונית, האופיינית לצירי נחלים ומקווי מים – כגון צפצפה ודולב.
- 2.9.3 לאורך הטיילת, וברצועות הגינון שבין הקירות התומכים אותה, יעשה שימוש נרחב בשיחי בוגונוילאה בגוונים שונים – ליצירת רצף של ירוק וצבע בעת הנסיעה העתידית בכביש 777.
- 2.9.4 מומלץ להחזיר צמחית פרדסים הקיימת עדיין בחלק מהשטחים החקלאיים בואדי.
מומלץ לבצע פרדסים אלו באזורים הרחבים והמתונים יותר כדוגמת מגרשים 507, 516 וכמופיע בתשריט הנופי.
- 2.9.5 הצמחיה המומלצת:
אלונים (מינים שונים).
חרוב מצוי.
אלה א"י.
אדר סורי.
כליל החורש.

- 2.10 חדרי שנאים
- 2.10.1 לא תורשנה תחנות השנאה הייצוניות ע"ג עמודים.

2.10.2 יותר להתקין חדרי השנאה בשצ"פים בתאום עם מהנדס העיר ואדריכל הנוף.

2.10.3 חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו.
תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.

2.10.4 המבנים יחופו באבן בזלת בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

2.11 ריהוט רחוב

2.11.1 תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס העיר.

2.11.2 שילוט – יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס העיר.

2.11.3 מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות, הרחבות והככרות פנויים ממכסים כלשהם.
במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר ולבצע מכסה מיציקת ברזל.

2.11.4 ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים – יבוצעו לפי דגם אחיד.
הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס העיר.

3. פיתוח צמוד במגרשים לבניה

3.1 תכנית פיתוח

(כתנאי להוצאת היתר בניה)

3.1.1 על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.

3.1.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר למבנן כתנאי להיתר בניה.

3.1.3 כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס העיר לפני הגשתן לאישור לועדה המקומית.

3.1.4 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.

תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קוי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

3.1.5 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.

3.1.6 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי ליצור חזית אחידה לרחוב.

3.2 גובה כניסה הקובעת

יהיה עד חצי מטר מעל או מתחת לפני הקרקע הטבעית. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה.

3.3 מסדים

כל חללי מסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים. לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא.

3.4 מסתור צנרות

כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.

3.5 מסתורי כביסה

יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומאותם חומרי גמר. פרטי מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה.

3.6 ברצף הבינוי המלווה את הצירים הירוקים יש לבצע בינוי בעל גגות שטוחים.

3.7 מתקנים לאיסוף אשפה

3.7.1 מתקנים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה בעיריית טבריה.

המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המיחזור.

3.7.2 יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס העיר.

3.7.3 המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

3.7.4 ארגזי מיחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס העיר עפ"י אזורי חלוקה ונגישות.

המתחם לריכוז הארגזים יבוצע בגודל של כ- 6x6 מ' ובאופן שיאפשר ריכוז של כ- 3 - 4 מכלים במקום אחד.

המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור - באחת מפינות המגרש. אופי בינוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי ההשנאה.

3.8 פיתוח מבניים

1.1 בנוסף על האמור בסעיף

3.8.1 עבור כל מבן תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית גינון ונטיעות, עם רשימת צמחיה מפורטת ותכנית השקיה הכוללת פירוט אביזרי השקיה וראש המערכת.

בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.

3.8.2 תכנון פיתוח השטח במגרשים יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.50 מ'.

העצים שיינטעו יהיו בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובמרווח מינימלי של 10 מ'.

כל מגיש בקשה להיתר בניה יחויב בנטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות (בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות) בתחום מגרשו. נטיעת העצים תהווה תנאי לקבלת טופס גמר בניה.

3.8.3 בכל יחידת דיור לה מוצמד שטח קרקע, ינטעו עצים בוגרים כנ"ל ובגובה 2.5 מ' לפחות בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה.

3.9 בינוי צמוד לרצועת הוואדי

3.9.1 מגרשי "בנה ביתך" הצמודים לרצועת הוואדי יתחמו בקיר או בשני קירות תומכים המרוחקים זה מזה 1.5 מ' ובניהם תבוצע רצועת גינון. קירות אלו יבוצעו במרוכז ובביצוע אחיד.

3.9.2 הבתים ידורגו עפ"י החתך האופייני המופיע בתשריט הנופי.

3.9.3 למרגלות המגרשים והקירות הנ"ל תבוצע טיילת נופית ודרך שרות כמפורט בסעיף 2.2.14.

3.9.4 יש להשאיר הטופוגרפיה הקיימת ולבצע דיקור אחיד ונקי עם פגיעה מינימלית בשטח הטבעי.

3.9.5 בנוסף לרצועה שחודרת משצ"פ 507 לקצה כביש 5, ישנה רצועה רחבה שחודרת ממגרש 507 (מול צומת כבישים 4 ו-5) ולמעשה יוצרת רצף ציר הולכי רגל מההר הגבוה ואל הוואדי. מעבר זה יפותח בזמן ביצוע מגרשי "בנה ביתך" כדי למנוע פגיעה נוספת בתחום הוואדי ולצורך טיפול באזור כמכלול אחד.